

Mülheim an der Ruhr / Speldorf

# Einzugsbereite, modernisierte Zweiraumwohnung in Speldorf

Objektnummer: 25088016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 685 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25088016
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Mietpreis	685 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

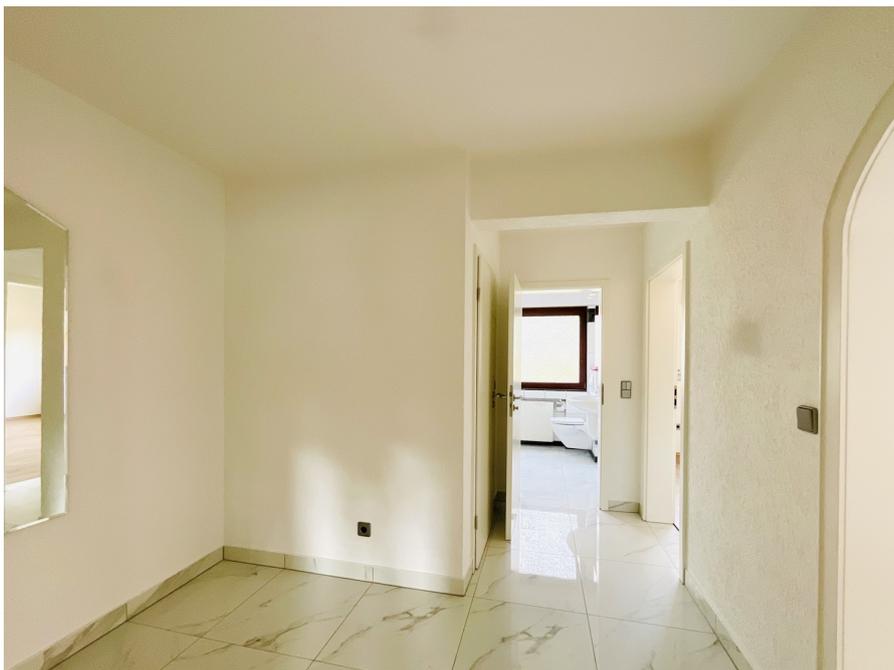
Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Endenergieverbrauch	151.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Die Immobilie



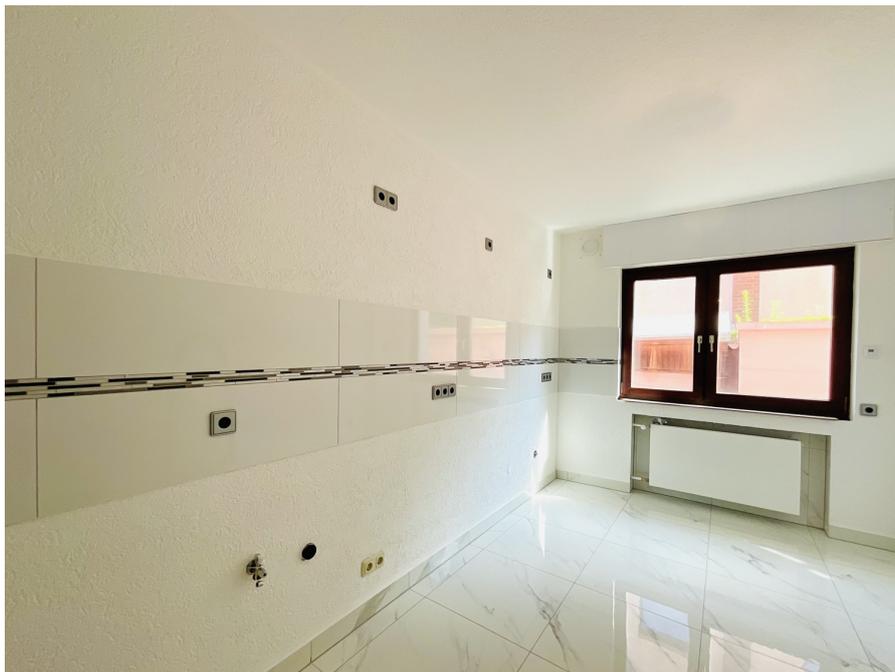
Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Ein erster Eindruck

Diese schön geschnittene Erdgeschosswohnung besticht durch ihre klare Raumaufteilung und eignet sich perfekt für Singles oder Paare.

Beim Betreten der Hochparterre-Wohnung gelangen Sie in die modern geflieste Diele, die alle Räume miteinander verbindet.

Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup> und einem Boden aus Echtholzparkett. Von hieraus gelangen Sie auf den großen Balkon, der ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten bietet.

An das Wohnzimmer anschließend befindet sich die ca. 12 m<sup>2</sup> große, hellgeflieste Küche mit Außenabluft für den Dunstabzug.

Die Wohnung verfügt über ein gut geschnittenes Schlafzimmer mit neuem Laminatboden, mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das helle Tageslichtbad bietet neben einer Badewanne auch eine neu installierte Dusche. Ein kleiner Abstellraum komplettiert unser schönes Mietangebot.

Ein Einzug ist ab sofort möglich.

Bei weiterem Interesse senden wir Ihnen gerne einen Link zur Onlinebesichtigung zu.

Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Ausstattung und Details

- modernisierte Küche mit Außenabluft für Dunstabzug
- hochwertige, moderne Fliesen- und Laminatböden
- Wohnzimmer mit Echtholzparkettboden
- Kellerraum neu gefliest und gestrichen mit Waschmaschinenanschluss, separater Trockenraum
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (Duschwände aus Glas werden kurzfristig installiert) mit Einbauspot in neuen Deckenpaneelen
- elektrische, zeitgesteuerte Rollläden
- alle Zimmertüren und Türzargen erneuert
- Haustüröffnung mit Kamera/Monitorfunktion

**Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Alles zum Standort

Unser Mietangebot befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im Stadtteil Speldorf in einem freistehenden Vierfamilienhaus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Durch sein vielfältiges Angebot an Restaurants Einkaufsmöglichkeiten, seiner Bibliothek und seine Grünflächen, wie etwa den Raffelbergpark, hat Speldorf auch einen hohen Freizeitwert.

Durch die kurzen Entfernungen zu Autobahnanschlüssen und öffentlichen Verkehrsmitteln stellt Speldorf einen perfekten Standort zum Wohnen dar.

Die Innenstädte von Mülheim und Duisburg sind schnell zu erreichen, ebenso wie die Autobahnen A3 und A40. Bushaltestellen befinden sich ebenso in fußläufiger Nähe. Auch die Düsseldorfer Innenstadt und der Flughafen sind in ca. 30 Min zu erreichen.

**Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 151.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25088016 - 45478 Mülheim an der Ruhr / Speldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan D'heur

---

Strippchens Hof 2, 45479 Mülheim an der Ruhr

Tel.: +49 208 - 46 93 179 0

E-Mail: [muelheim@von-poll.com](mailto:muelheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)